



Bail location et vente par le propriétaire

Par Killimero

Bonjour,

J'habite en tant que locataire depuis 2016 dans une résidence composée de 12 appartements gérée par un propriétaire indépendant.

J'ai récemment appris que le propriétaire avait décidé de vendre l'ensemble de la résidence à on ne sait pas qui et obtenant que les locataires présents restent.

On doit a priori m'appeler dans les prochains jours pour faire le point sur mon dossier, a priori je vais devoir fournir carte d'identité et avis d'imposition. D'autre part mon propriétaire actuel (donc le futur ancien?) me demande de lui communiquer mon numéro de compteur Linky.

Je suis plutôt inquiète de la suite des événements et aimerai donc savoir quelles précautions prendre, quels sont les droits dans ce genre de situation? Suis-je protégée par mon bail? Pourquoi me demande-t-on de pièces justificatives qui sont tout de même confidentielles? Et enfin, dans quelle mesure mon propriétaire peut me demander mon numéro de compteur Linky?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Est-ce un logement social ? ou un propriétaire particulier ?

Avez-vous reçu un congé pour vendre ?

Ou est-ce une vente occupé ?

Dans les 2 cas, votre bail continue au minimum jusqu'à sa date d'échéance. Répondez aux questions pour en savoir plus selon votre cas.

Vous n'avez aucune information à donner par téléphone.

Et d'ailleurs de quel "dossier" s'agit-il ?

Par LaChaumerande

Bonjour

J'ai récemment appris que le propriétaire avait décidé de vendre l'ensemble de la résidence à on ne sait pas qui et obtenant que les locataires présents restent. Votre propriétaire vend à qui il veut/ peut et à la limite cela ne vous regarde pas ;-). Il vend occupé et vous pourrez vous maintenir dans les lieux, ne vous inquiétez pas.

Quant aux documents demandés, cela me paraît normal aussi, l'acquéreur devra avoir certains renseignements, tout doit être à jour pour la signature du compromis et de l'acte authentique de vente. Seul la copie de votre avis d'imposition me questionne. Peut-être pour l'APL ?

Avez-vous reçu un congé pour vendre ? Il n'y en a pas dans ce cas puisque l'actuel propriétaire vend le tout en un seul bloc.

Par janus2

Quant aux documents demandés, cela me paraît normal aussi, l'acquéreur devra avoir certains renseignements,

Bonjour,

Non, pas normal...

Le bailleur actuel n'a à fournir à son acheteur que les baux en sa possession. Il n'a pas de documents à demander en plus aux locataires.

Par yapasdequoi

Il peut aussi décider de vendre "à la découpe" de plus de 5 logements ... Ce qui implique de respecter des règles spécifiques et peut imposer une prolongation du bail jusqu'à 6 ans.

Et je confirme : il n'a le droit de demander aucune information aux locataires. Ceux qui veulent faire valoir un statut de locataire protégé doivent le revendiquer lors de la réception du congé.

Par Isadore

Bonjour,

Oui, le locataire n'a rien à donner au nouveau bailleur. Aucune loi n'oblige le locataire à fournir des documents personnels suite à une vente, le vendeur et l'acheteur doivent se débrouiller. Personnellement la seule chose que j'accepterais de fournir c'est un RIB et un mandat de prélèvement automatique pour verser le loyer au nouveau bailleur.

Le bail reste identique, il est transféré en l'état à l'acheteur. Il est censé contenir toutes les données dont a besoin l'acheteur.

Par yapasdequoi

Juste un rappel : il n'est pas recommandé d'accepter le prélèvement automatique, et le bailleur ne peut pas l'imposer non plus (ni l'actuel, ni le prochain)

Par LaChaumerande

Pour les documents à fournir, au temps pour moi. Dans une vente récente, j'ai bien vu sur le compromis et l'acte final de vente les baux, ainsi que la situation locative, dont une expulsion en cours.

Il peut aussi décider de vendre "à la découpe" de plus de 5 logements... Ce qui risque de transformer la résidence en copropriété, ce que ne souhaite peut-être pas l'actuel propriétaire.

Par yapasdequoi

L'actuel propriétaire se préoccupe apparemment de la rentabilité pour obtenir le meilleur prix. Ce doit être sa priorité, normalement.

Par Nihilscio

Bonjour,

On doit a priori m'appeler dans les prochains jours pour faire le point sur mon dossier, a priori je vais devoir fournir carte d'identité et avis d'imposition.

Cela donne à penser que l'immeuble pourrait être vendu à un bailleur social et que le futur bailleur voudrait connaître les droits à un logement social des actuels locataires. Ceux qui ne peuvent prétendre à un logement social ne peuvent être contraints de quitter le logement mais le loyer peut, dans certaines conditions, être augmenté. Dans ce contexte la demande de pièce d'identité et de l'avis d'imposition est légitime.

Pour le compteur linky, je n'en vois pas la raison mais il y en a peut-être une. Il faut demander des explications au bailleur.

Par janus2

Dans ce contexte la demande de pièce d'identité et de l'avis d'imposition est légitime.

Le locataire n'a aucune obligation de fournir ces documents à ce stade.
Une fois l'immeuble vendu à une société HLM, c'est cette dernière qui s'en occupera.

Par yapasdequoi

Sans connaître la justification de ces demandes, c'est délicat de se prononcer sur l'objectif de ces demandes. Toutefois, le propriétaire n'a aucun droit de demander aucun renseignement personnel au locataire.

Mon avis c'est qu'il cherche à savoir lesquels ont un statut protégé. Mais toute autre hypothèse est envisageable.

Par Nihilscio

On doit a priori m'appeler dans les prochains jours pour faire le point sur mon dossier, a priori je vais devoir fournir carte d'identité et avis d'imposition.

Il n'a effectivement à ce stade aucune obligation.

Il peut aussi refuser de faire le point.

On a le droit d'être chicaneur et procédurier.

Par Isadore

Si Kllimero a reçu une justification à ces demandes, il serait bien qu'il nous la précise. Mais si aucune justification valable n'a été fournie, pour moi il faut refuser poliment mais fermement de fournir des documents personnels. Il ne faut laisser un bailleur se montrer intrusif s'il ne prend pas la peine de s'expliquer.

"Faire le point", pourquoi pas, vérifier les informations qui figurent sur le bail comme l'identité ou la date de naissance, pourquoi pas non plus. En revanche, hors de question de fournir l'avis d'imposition.

Si c'est un bailleur social qui agit dans l'intérêt des locataires, il a dû leur expliquer sa démarche (ou il va le faire).